

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 02.03.2026

Drucksachen-Nr. : 02311-2026

Betr.: Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnbebauung mit Einzelhandel, Am Kalkwerk (Flur 8, Nr. 244/13)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2-1	Sitzungstermin: 09.03.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau einer Wohnbebauung mit Einzelhandel, Am Kalkwerk (Flur 8, Nr. 244/13) wird erteilt.

Begründung:

Geplant ist die Errichtung eines mehrstöckigen Gebäudes mit einem Einzelhandelsbetrieb sowie einem Café im Erdgeschoss. In den fünf Obergeschossen sind Wohnungen sowie eine geringfügige Büronutzung vorgesehen. Den eingereichten Unterlagen zufolge sind insgesamt 35 Wohneinheiten geplant. Im Erdgeschoss ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 m² sowie eine Gaststätte mit ca. 57 m² Gastraum und einer Außenterrasse mit ca. 70 m² vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ sowie dessen 1. Änderung. Der überwiegende Teil des geplanten Gebäudes mit dem Verkaufsbereich und dem Café befindet sich im Mischgebiet MI 2.1. Der südliche Gebäudeteil mit der Anlieferungsrampe und einem Lagerraum liegt im Mischgebiet MI 2.2.

Planungsrechtliche Einordnung der Bauvoranfrage

Die Bauvoranfrage betrifft folgende Fragestellung:

Ist die vorgesehene Nutzung im Erdgeschoss als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Verkaufsfläche ca. 400 m²) einschließlich eines baulich und funktional getrennten Gastronomie-/Cafébereichs (ca. 100 m²) im Teilgebiet MI 2.1 des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ planungsrechtlich zulässig?

Diese Frage ist zu bejahen.

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste grundsätzlich nicht zulässig. Abweichend hiervon sind im Teilgebiet MI 2.1 im Erdgeschoss nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ sowie „Apotheken“ allgemein zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Mischgebiet ebenfalls allgemein zulässig. Die geplante Nutzung im Erdgeschoss entspricht diesen Festsetzungen und kann bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

Hinweis zu weiteren öffentlich-rechtlichen Anforderungen

Im Rahmen der Bauvoranfrage wird ausschließlich die planungsrechtliche Zulässigkeit der angefragten Nutzung geprüft. Ob das Vorhaben im Übrigen sämtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, ist nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde wurde jedoch darauf hingewiesen, dass Zweifel bestehen, ob die Stellplatzverpflichtung vollständig erfüllt werden kann.

Auf den beiden Parkdecks sind insgesamt 44 Stellplätze dargestellt. Der Bebauungsplan setzt einen Stellplatz je Wohneinheit fest. Danach ergeben sich allein für die 35 Wohneinheiten 35 erforderliche Stellplätze.

Nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 sind für Verkaufsstätten ein Stellplatz je 30–40 m² Verkaufsnutzfläche sowie für Gaststätten ein Stellplatz je 6–12 m² Gastraum vorzusehen. Daraus ergeben sich mindestens 10 Stellplätze für den Einzelhandelsbetrieb und mindestens 5 Stellplätze für den Innenbereich der Gastronomie. Insgesamt ergibt sich somit ein Mindestbedarf von 50 Stellplätzen, ohne den zusätzlichen Bedarf für die Außengastronomie zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Budenheim kann daher derzeit nicht bestätigen, dass die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gesichert ist. Die abschließende Prüfung der Stellplatzsituation soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgen.

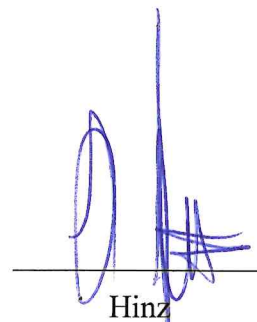
Anlage

Liegenschaftskarte, Stellplatznachweis, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Einfügnachweis, Fotodokumentation

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Ritzert
(Stellv. Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

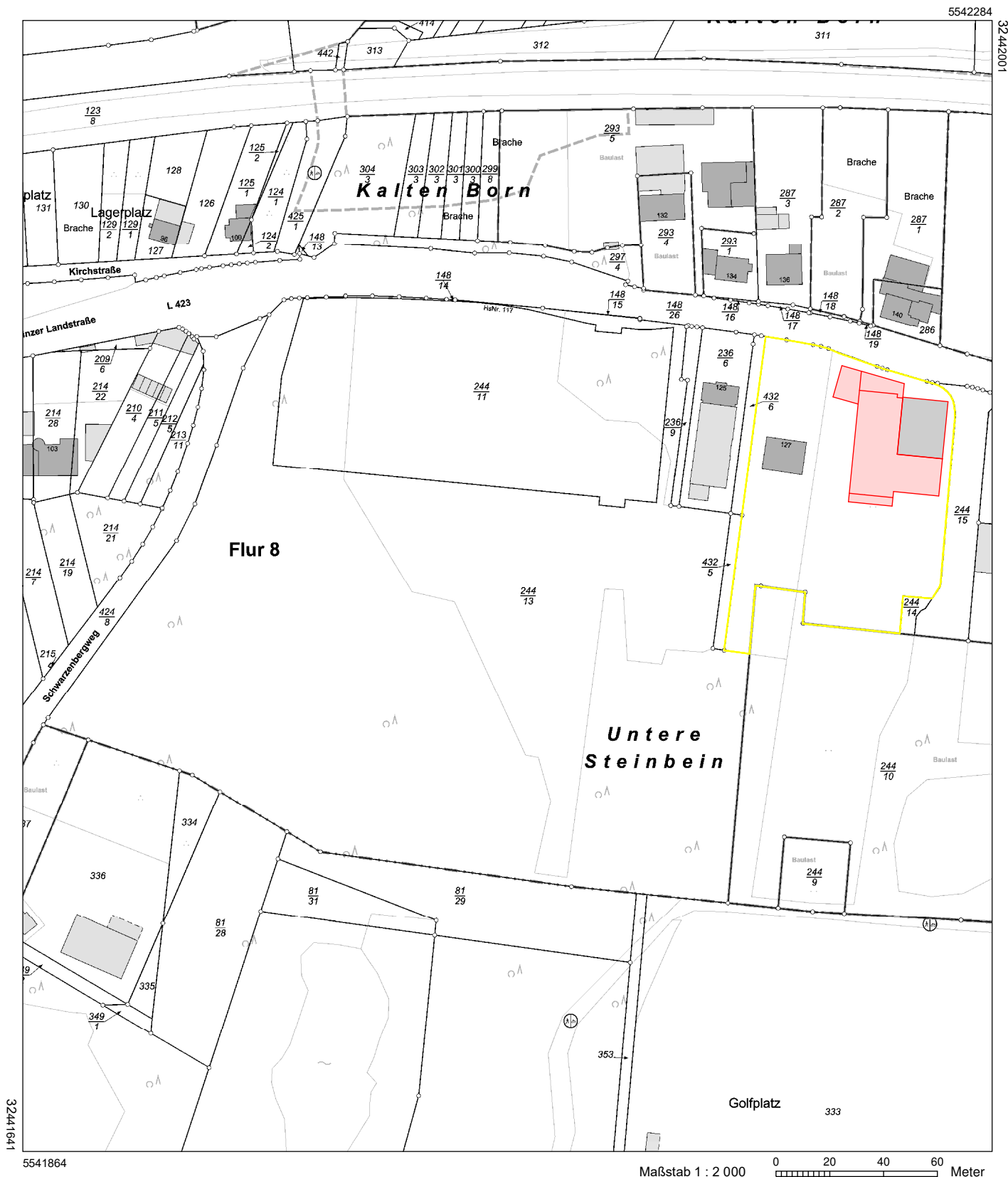
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 13.10.2025

Flurstück: 244/13
Flur: 8
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



5541864

Maßstab 1 : 2 000

0 20 40 60
Meter

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.

Befugnis eingeräumt am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

WINFRIED KLEIN | AN DEN ERLÉN 2 | 55257 BUDENHEIM

**Untere Bauaufsicht
der Kreisverwaltung Mainz-Bingen
Konrad-Adenauer-Str. 344
55218 Ingelheim am Rhein**

Bauvoranfrage gemäß § 72 LBauO

Projekt:

Neubau einer Wohnbebauung mit Einzelhandel

**Grundstück Am Kalkwerk, Flurstück 213/13
55257 Budenheim**

Budenheim 14.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück „Am Kalkwerk“, Flurstück 213/13, in Budenheim beantragen wir gemäß § 72 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) die Erteilung eines Bauvorbescheids.

Gegenstand dieser Bauvoranfrage ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Erdgeschoss innerhalb des festgesetzten Mischgebiets MI 2.1 (Bebauungsplan „Dyckerhoff-Gelände“). Gegenstand der Anfrage ist ausschließlich das Gebäude 01 des geplanten Gesamtvorhabens.

1. Kurzbeschreibung des Gesamtvorhabens / städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstück ist die Entwicklung eines mischnutzungsorientierten Quartierbausteins vorgesehen (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe). Ziel ist eine Nahversorgung für das Quartier und die Umgebung in Kombination mit Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Der Entwurf sieht eine maßvolle Ausnutzung des Grundstücks vor; die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 wird eingehalten.

Das Gebäude 01 ist als prägender Baustein zur Quartiersmitte konzipiert. Der Einzelhandel im Erdgeschoss soll eine belebte Erdgeschosszone schaffen; ein ergänzender Café-/Bistrobereich mit Außenbestuhlung stärkt die Aufenthaltsqualität und dient als sozialer Ankerpunkt.

2. Gebäude 01 – Baukörper, Höhen und Erschließung

Das Gebäude 01 umfasst insgesamt fünf Geschosse:

- erhöhtes Erdgeschoss,
- drei Obergeschosse,
- Staffelgeschoss.

Die Erschließung erfolgt über die Mainzer Landstraße sowie die Planstraße „Am Kalkwerk“. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 109,80 m ü. NHN im Teilgebiet MI 2_01 wird eingehalten.

Aufgrund der Topografie liegt das Erdgeschoss höhengleich zur Mainzer Landstraße. Südseitig ermöglicht der Geländeverlauf zur Planstraße „Am Kalkwerk“ eine nahezu ebenerdige Erschließung auch für das erste Obergeschoss.

3. Nutzungsverteilung im Gebäude 01

Erdgeschoss (Einzelhandel / Nahversorgung):

Im Erdgeschoss ist ein nahversorgungsorientierter Einzelhandelsbetrieb mit Feinkosttheke vorgesehen mit:

- ca. 400 m² Verkaufsfläche,
- ergänzend ca. 100 m² Gastronomie-/Caféfläche (Pasticceria/Bistro),
- ca. 250 m² Nebenräume (Lager, Mitarbeiterräume, Zubereitung, Sanitär etc.).

Der Gastronomiebereich ist funktional und baulich klar getrennt von der Verkaufsfläche und wird über einen klar ablesbaren, separaten Erschließungsbereich organisiert. Der Außenbereich ist als bestuhlte Zone vorgesehen und soll Teil der zukünftigen Quartiersmitte sein.

1. Obergeschoss:

Zusätzliche Mitarbeiter- und Büroräume mit ca. 76 m².

Weitere Obergeschosse / Wohnen und Gewerbeanteile:

Das erste Obergeschoss ist mittels eines Durchgangs in zwei Gebäudeteile gegliedert:

- Der östliche Punktbaukörper umfasst Fahrradabstellflächen sowie Räume für Mitarbeitende des Einzelhandels.
- Der Riegelbaukörper sowie die darüberliegenden Geschosse sind überwiegend der Wohnnutzung zugeordnet.

Untergeschoss / Technik:

Das Gebäude ist teilunterkellert, um ausreichende Technik- und Abstellflächen sicherzustellen.

4. Parkierung

Dem Gebäude sind zwei Parkebenen auf zwei Zwischengeschossen zugeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Planstraße „Am Kalkwerk“. Die erforderlichen Stellplätze werden in entsprechender Anzahl und Größe nachgewiesen.

5. Fragestellung (Bauvoranfrage)

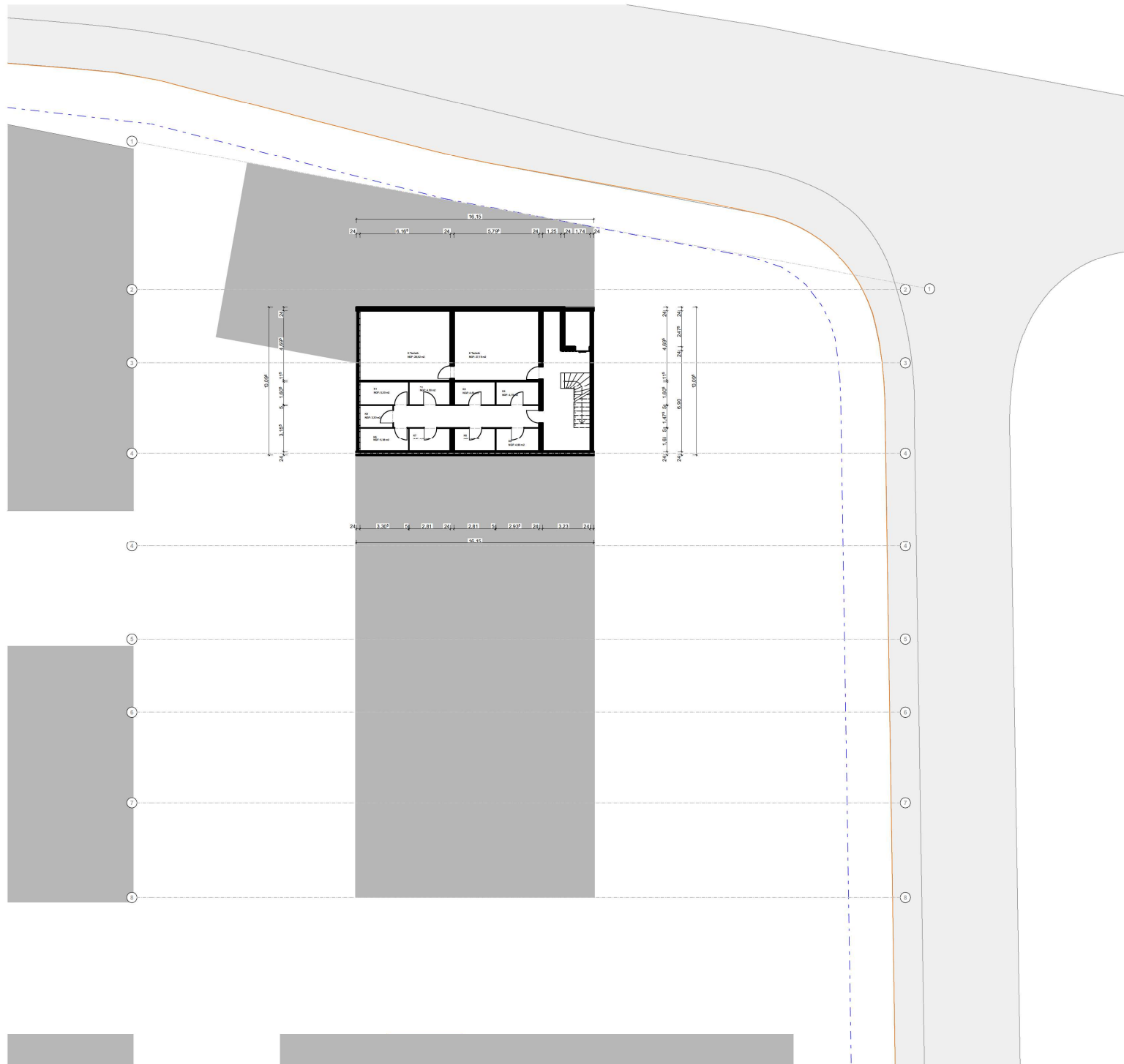
Vor diesem Hintergrund bitten wir um Beantwortung der folgenden Fragestellung im Rahmen des Bauvorbescheids:

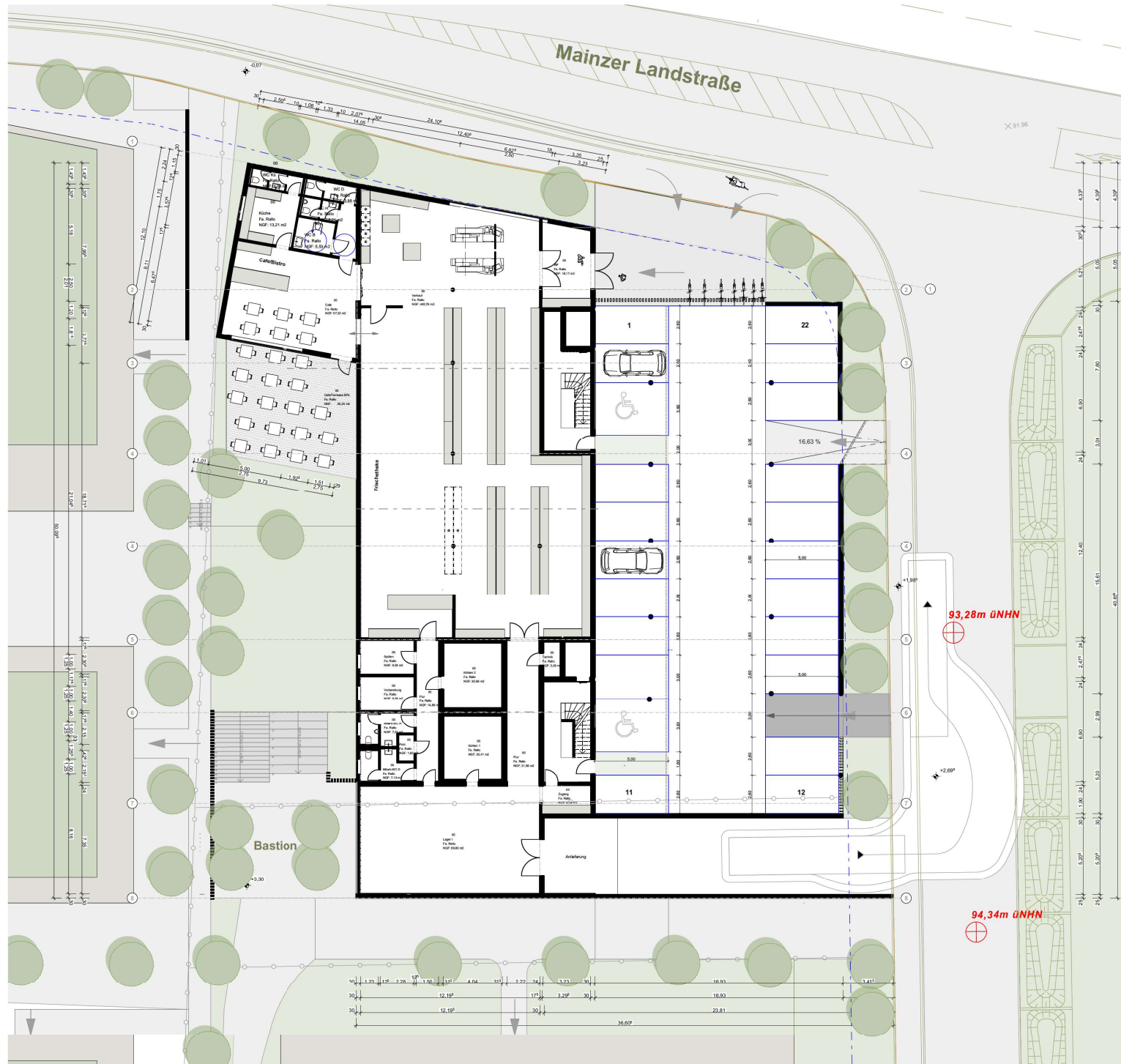
Ist die vorgesehene Nutzung im Erdgeschoss als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Verkaufsfläche ca. 400 m²) einschließlich eines baulich und funktional getrennten Gastronomie-/Cafébereichs (ca. 100 m²) im Teilgebiet MI 2.1 des Bebauungsplans „Dyckerhoff-Gelände“ planungsrechtlich zulässig?

Für Rückfragen sowie zur Abstimmung der ggf. erforderlichen Nachweise und Unterlagen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen (Lageplan, Ansichten, Grundriss) liegen in vollständiger Form 3 fach bei.

Mit freundlichem Gruß
Winfried Klein



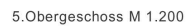


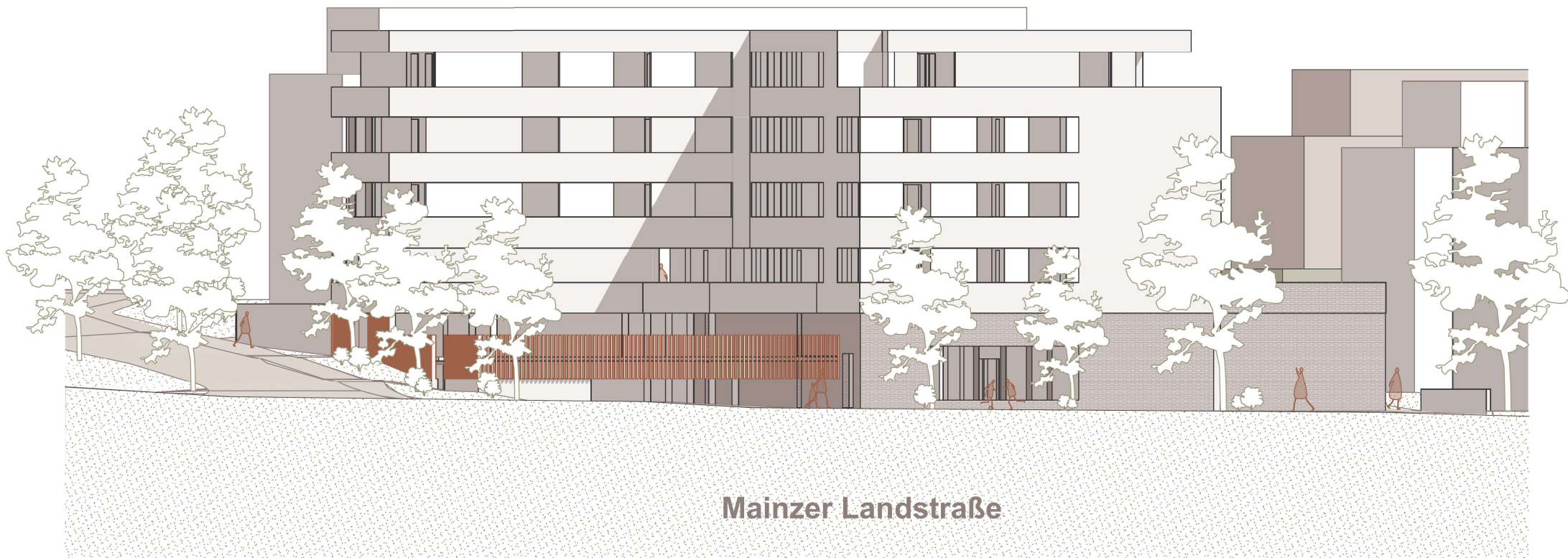


1.Obergeschoss M 1.200









Mainzer Landstraße

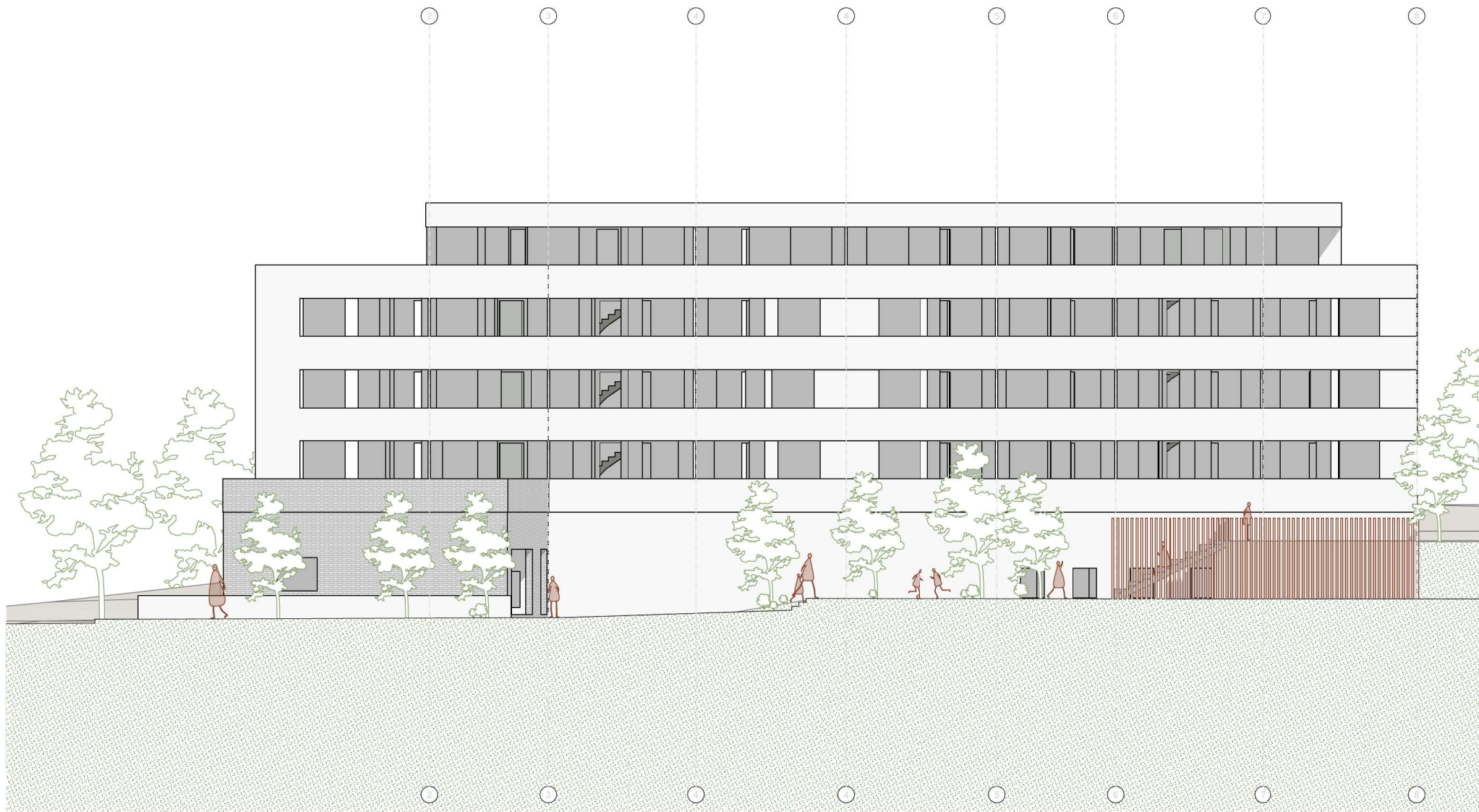
Ansicht Nord M 1.200



Ansicht Ost M 1.200



Ansicht Süd M 1.200



Ansicht West M 1.200



Nord-Ost-Perspektive



Nord-West-Perspektive



Süd-Ost-Perspektive

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 02.03.2026

Drucksachen-Nr. : 022/1-2026

Betr.: Bauantrag zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 WE am „Wäldchenloch“, Narzissenweg 9 (Flur 6, Nr. 682)

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.2	Sitzungstermin: 09.03.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauantrag zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 WE am „Wäldchenloch“, Narzissenweg 9 (Flur 6, Nr. 682) wird erteilt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben liegt im Baugebiet 3 des Bebauungsplans „Wäldchenloch“, der an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Es bestehen Zweifel, ob das Vorhaben in drei Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

- Grundflächenzahl (GRZ) II.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt die GRZ 0,35. Daraus ergibt sich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine zulässige GRZ II von 0,525. Nach dem eingereichten Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung wird dieser Wert eingehalten.

Bei der Berechnung wurden jedoch lediglich das Gebäude sowie die Zufahrten und Stellplätze berücksichtigt. Nicht einbezogen wurden die Zuwegungen, der Standort der Mülltonnen sowie die Luft-Wärmepumpe. Nach eigener Berechnung ergibt sich unter Einbeziehung dieser Flächen eine Grundfläche II von ca. 452,8 m² anstelle der angesetzten 428,83 m². Die GRZ II läge damit bei etwa 0,56 und würde den zulässigen Wert überschreiten.

Ob Zuwegungen der Grundfläche II zuzurechnen sind, ist derzeit rechtlich umstritten. Die jüngere Rechtsprechung spricht gegen eine enge Auslegung des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO, wonach ausschließlich „Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten“ zur GRZ II zählen. In der 14. Auflage des Kommentars zur BauNVO von Fickert/Fieseler (S. 1486–1487) wird ausgeführt, dass sich Entscheidungen der Verwaltungsgerichte finden, die auch Zuwegungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO anrechnen (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 26.03.2009 – Au 5 K 08.1303).

Diese Auffassung entspricht auch der aktuellen baugenehmigungsrechtlichen Praxis, etwa in München oder Frankfurt. Eine Grundsatzentscheidung des Bundesverwaltungsgerichts liegt hierzu bislang nicht vor; auch der Bundesgesetzgeber hat in den bisherigen Novellen der BauNVO keine Klarstellung vorgenommen. Vor dem Hintergrund, dass die Regelung zu Stellplätzen und deren Zufahrten aus Gründen des Bodenschutzes in die BauNVO-Änderung 1990 aufgenommen wurde und der Vermeidung von Versiegelung dient, erscheint die jüngere Rechtsprechung grundsätzlich nachvollziehbar.

Insgesamt bewegt sich die Bewertung der GRZ II in einem rechtlichen Grenzbereich. Nach fachlicher Einschätzung kann die vorgelegte Berechnung sowohl akzeptiert als auch abgelehnt werden. Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Förderung des Wohnungsbaus wird seitens des Bauamtes empfohlen, die Zuwegungen im vorliegenden Fall nicht in die GRZ II einzubeziehen. Die hierdurch verursachte zusätzliche Versiegelung ist geringfügig.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,35 unter dem in Allgemeinen Wohngebieten (WA) üblichen Wert von 0,4 liegt. Eine sehr restriktive Handhabung der GRZ II kann die Schaffung von Wohnraum zusätzlich erschweren. Gleichzeitig ist zu beachten, dass durch eine entsprechende Entscheidung ein Präzedenzfall geschaffen würde, der auch für andere Baugebiete von Bedeutung sein kann und insgesamt zu einer höheren Versiegelung führen könnte. Demgegenüber ist festzustellen, dass Zuwegungen in der Regel nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtversiegelung eines Baugrundstücks ausmachen.

- Passive Schallschutzmaßnahmen – Außenbauteile und Lüftung
(Festsetzungen 1.9.2 und 1.9.3)

Das Vorhaben liegt im Lärmpegelbereich IV. Zu den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen sowie zur Ausführung der Lüftung gemäß den Festsetzungen 1.9.2 und 1.9.3 des Bebauungsplans enthalten die vorgelegten Bauvorlagen keine Angaben. Eine abschließende Prüfung der Einhaltung dieser Festsetzungen ist daher derzeit nicht möglich.

- Passive Schallschutzmaßnahmen – Außenwohnbereiche (Festsetzung 1.9.4)

Ein Großteil des Grundstücks liegt innerhalb der festgesetzten Fläche, in der Außenwohnbereiche ausschließlich als verglaste Balkone, verglaste Loggien oder vergleichbar geschützte Außenbereiche zulässig sind.

Im obersten Geschoss befinden sich die „Zuwegung Dachterrasse“ sowie ein Teil der Dachterrasse 1 innerhalb dieses Bereichs. Diese Außenwohnbereiche sind seitlich durch Verglasung beziehungsweise durch eine Wand gegen Lärmeinwirkungen abgeschirmt, jedoch nicht nach oben überdacht.

Verglaste Balkone und verglaste Loggien sind regelmäßig sowohl seitlich als auch nach oben gegen Lärm geschützt. Ob ein ausschließlich seitlicher Schutz ohne Überdachung als „vergleichbar geschützter Außenbereich“ im Sinne der Festsetzung 1.9.4 anzusehen ist, lässt sich bauplanungsrechtlich nicht eindeutig beurteilen.

Aus Sicht des Bauamts wird empfohlen, den vorgesehenen seitlichen Schallschutz im vorliegenden Fall als ausreichend zu bewerten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von dieser Festsetzung keine Aufenthaltsräume, sondern ausschließlich Außenwohnbereiche betroffen sind. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit der künftigen Bewohner durch eine mögliche geringfügige Überschreitung der Lärmrichtwerte ist daher nicht zu erwarten.

Zudem ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Lärmbelastung geringer ausfällt als im Schallgutachten zum Bebauungsplan prognostiziert. Hauptlärmquelle in diesem Bereich ist die Wiesmoorer Straße; dem Gutachten lag für die Berechnungen eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde. Tatsächlich ist für den gesamten Siedlungsbereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgesehen, wodurch sich die zu erwartenden Lärmimmissionen deutlich reduzieren.

Die abschließende fachtechnische Prüfung der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen soll gleichwohl der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorbehalten bleiben.

Das geplante Bauvorhaben entspricht im Übrigen den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde wird darauf hingewiesen, dass darüber hinaus möglicherweise zwei weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entsprochen werden. Die Prüfung dieser Vorschriften fällt nicht in den Aufgabenbereich der Gemeinde und ist daher bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nicht zu berücksichtigen.

- Spielplatzverpflichtung

Nach § 11 Landesbauordnung (LBauO) ist bei dem geplanten Vorhaben nach Maßgabe der gesetzlichen Regelung und der hierzu ergangenen Rechtsprechung grundsätzlich die Errichtung eines mindestens 30 m² großen Kinderspielplatzes erforderlich.

Nach dem vorliegenden Spielplatznachweis ist jedoch kein Spielplatz vorgesehen. Dies wird damit begründet, dass sich in „unmittelbarer Nähe“ ein öffentlicher Spielplatz befinde. Gemeint ist hierbei offenbar die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Unter bestimmten Voraussetzungen kann in solchen Fällen tatsächlich von der Verpflichtung zur Errichtung eines privaten Spielplatzes abgesehen werden.

Gegen die Annahme einer solchen Ausnahme sprechen jedoch folgende Gesichtspunkte:

- Die festgesetzte Grünfläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m zum Bauvorhaben. Nach der gängigen Verwaltungspraxis wird die „unmittelbare Nähe“ regelmäßig auf einen Umkreis von maximal etwa 50 m begrenzt. Hintergrund ist, dass Kinder den Spielplatz eigenständig und gefahrlos erreichen können sollen.
- Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, an dieser Stelle tatsächlich einen Spielplatz herzustellen. Zudem erscheint das Grundstück aufgrund seines natürlichen Gefälles sowie seines langgestreckten Zuschnitts nur eingeschränkt für die Anlage eines Kinderspielplatzes geeignet.

Ob unter diesen Umständen von der Spielplatzverpflichtung nach § 11 LBauO abgesehen werden kann, sollte daher von der Unteren Bauaufsicht geprüft werden.

- Stellplatzverpflichtung

Für das Vorhaben mit insgesamt acht Wohnungen, davon drei Apartments, sind elf Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze entspricht den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000.

Nach den vorliegenden Grundrissen ist jedoch fraglich, ob die geplanten Stellplätze tatsächlich nutzbar sind und den Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GarStellVO) entsprechen.

Die Stellplätze Nr. 4 bis 10 sollen jeweils 2,40 m breit sein und über eine Fahrgasse erschlossen werden, die teilweise unter dem Gebäude verläuft. Nach der GarStellVO ist hierfür grundsätzlich eine Fahrgassenbreite von 6,00 m erforderlich. Im vorderen Bereich, vor den Stellplätzen Nr. 9 und 10, ist die Fahrgasse jedoch lediglich 5,10 m breit. Im unter dem Gebäude liegenden Bereich beträgt die Fahrgassenbreite zwar 6,00 m, wird jedoch durch zwei Stützen um jeweils ca. 0,35 m eingeengt. Zudem sind vier Stellplätze zusätzlich durch Stützen beeinträchtigt.

Ob die geplanten Stellplätze unter diesen Bedingungen den Anforderungen der GarStellVO genügen und als vollwertige Stellplätze anerkannt werden können, sollte ebenfalls von der Unteren Bauaufsicht geprüft werden.

Insgesamt kann das Bauvorhaben trotz den o. g. Bedenken bauplanungsrechtlich befürwortet werden.

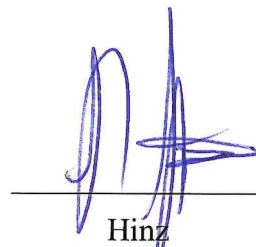
Anlage

Liegenschaftskarte, formlose Baubeschreibung, Nachweis GRZ, Stellplatznachweis, Spielplatznachweis, Grundrisse, Ansichten

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Ritzert
(Stellv. Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)



ARCHITEKTEN

Formlose Baubeschreibung (Freistellungsverfahren)

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (mit Aufzugsanlage)
Ort: Narzissenweg 9, 55257 Budenheim
Bebauungsplan: „Am Wäldchenloch“ inkl. 2. Änderung
Bebauungsplan Siebenmorgengebiet
Verfahren: Freistellungsverfahren, da alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

1. Baugrundstück / Lage

- Gemeinde: Budenheim
- Baugebiet: gemäß Bebauungsplan „Am Wäldchenloch“ (inkl. 2. Änderung Siebenmorgengebiet)
- Flur/Flurstück: 6/ 682
- Erschließung: Über die öffentliche Erschließung gemäß Bebauungsplan Narzissenweg 9

2. Art und Umfang der baulichen Nutzung

- Gebäudeart: Mehrfamilienhaus / Wohngebäude
- Anzahl Wohneinheiten: 8
- Nutzung: Wohnen
- Barrierearme Erschließung: durch Aufzugsanlage und entsprechende Erschließung der Geschosse.

3. Baukonstruktion / Gebäudehülle

- Tragwerk: Massivbauweise (Mauerwerk/Stahlbeton) bzw. gemäß Statik
- Außenwände: mit WDVS-System (Wärmedämmverbundsystem)
- Dach: gemäß Planunterlagen und Festsetzungen des Bebauungsplans Extensiv begrüntes Flachdach
- Fenster: 3-fach verglaste Fenster (Wärmeschutzverglasung), luftdicht gemäß EnEV/GEG-Nachweis
- Fassade: heller Anstrich / helle Fassadenfarbgebung.

4. Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

- Aufzug: Personenaufzug zur Erschließung der Wohnebenen vorhanden
- Heizung/Warmwasser: gemäß GEG-Nachweis / Haustechnikkonzept Wärmepumpe
- Lüftung: natürliche Lüftung über Fenster bzw. gemäß energetischem Konzept
- Elektro: nach den geltenden Normen, Zähleranlage, Beleuchtung Allgemeinbereiche
- Entwässerung: Schmutz- und Regenwasserableitung gemäß Entwässerungsplanung; Regenwasserbewirtschaftung nach Vorgaben (Versickerung/Rückhaltung/Einleitung – je nach Festsetzung/Entwässerungssatzung).

5. Brandschutz / Rettungswege

- Rettungswege: über notwendige Treppenträume; zweiter Rettungsweg gemäß Landesbauordnung und Brandschutzkonzept/ -nachweis
- Brandschutz: bauliche und anlagentechnische Maßnahmen nach den geltenden Vorschriften; Ausführung gemäß Brandschutznachweis.

6. Stellplätze / Außenanlagen

- Stellplätze: Herstellung und Nachweis gemäß Stellplatzsatzung bzw. Bebauungsplanvorgaben (Anzahl/Anordnung siehe Lageplan)
- Zuwegung/Zufahrt: gemäß genehmigungs-/freistellungsrelevanten Plänen
- Außenanlagen: befestigte Flächen, Zuwegungen und Begrünung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans.

7. Einhaltung Bebauungsplan / Freistellung

Für das Bauvorhaben wird bestätigt:

- Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Wäldchenloch“ einschließlich der 2. Änderung (Siebenmorgengebiet) werden eingehalten (u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit/Höhen, Dach/Fassade, Stellplätze, Grün-/Freiflächen, Einfriedungen, sonstige gestalterische Festsetzungen).
- Es werden keine Befreiungen/Abweichungen beantragt.
- Daher erfolgt die Einreichung im Freistellungsverfahren.

Ort, Datum:

Budenheim, 09-02-2025

Bauherr:

Entwurfsverfasser:

Architekt Adnan Mujkic

Architekt Adnan Mujkic | Architektenkammer RLP
AM Architekten
Rheingastr. 16 | 55257 Budenheim
+49 6139 336 98 50
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

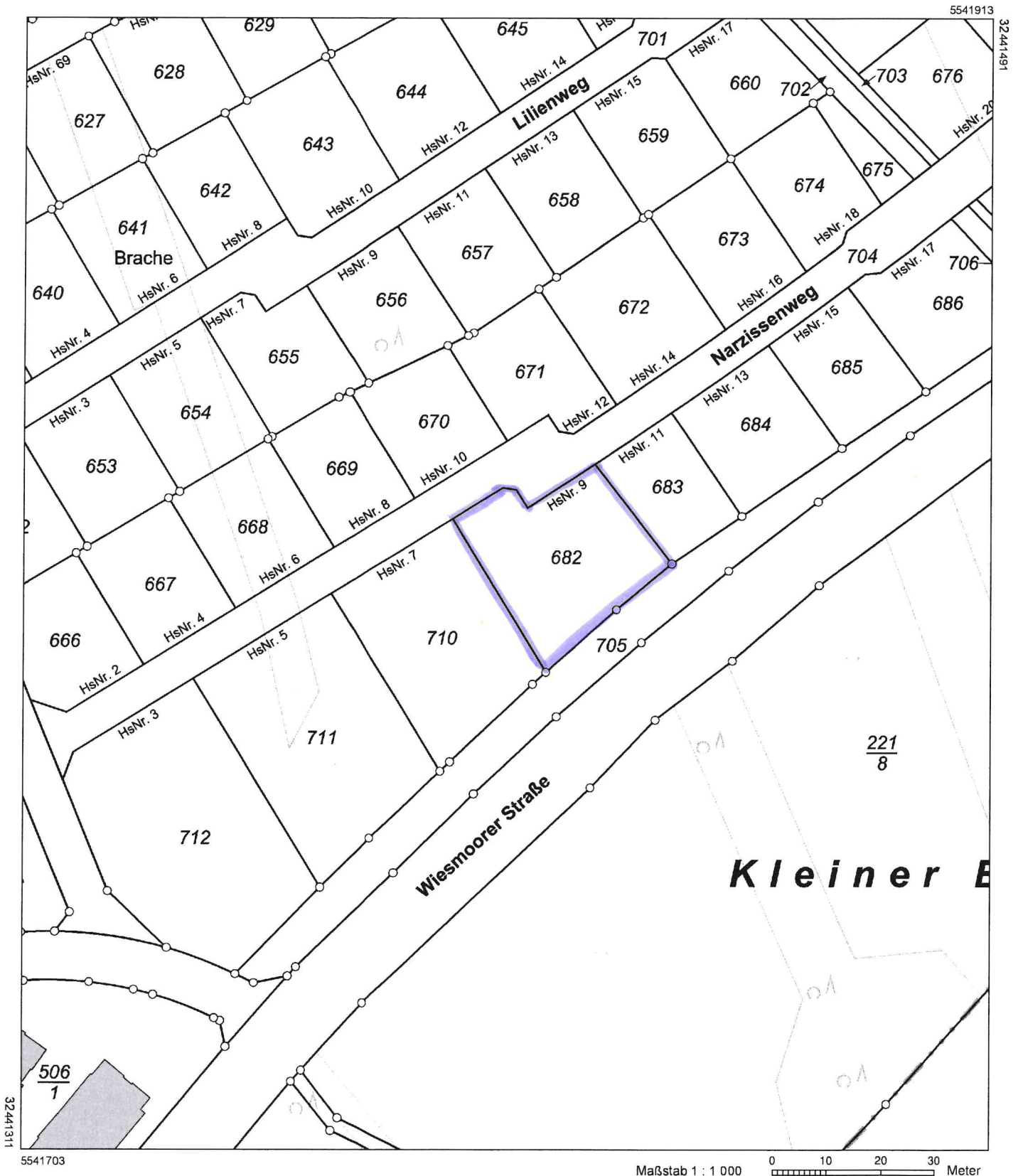
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 27.01.2026

Flurstück: 682
Flur: 6
Gemarkung: Budenheim

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Elmar Neuroth.
Befugnis eingeräumt am 26.09.2006 durch Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com



Projekt

Mehrfamilienhaus mit 8 WE am "Wäldchenloch"

Narzissenweg 9
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim
Flur: 6
Flurstück: 682

Datum 06-02-2026

Ermittlung und Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung für das o.g. Bauvorhaben

Grundlage: Bebauungsplan "Wäldchenloch" einschließlich 2. Änderung des Bebauungsplanes "Siebenmorgengebiet"

Grundflächenzahl GRZ

Grundstück = 815,60 m²
Gebäude = 287,00 m²
(inkl. Terrassen u. Balkone)

Gesamt = **287,00 m²**

GRZ = **0,35**

Grundflächenzahl GRZ II

Grundstück = 815,60 m²
Gebäude = 287,00 m²
Zufahrt (inkl. Stpl.) = 141,83 m²

Gesamt = **428,83 m²**

GRZ = **0,525**

Grundflächenzahl **GRZ**:

Max. zulässige **GRZ gem. B-Plan** : lt. Nutzungsschablone Nr. 3 = 0,35
geplant + vorhanden : **0,35**

Fazit: Die maximal zulässige GRZ wird eingehalten!

Max. zulässige **GRZ II gem. B-Plan** : siehe Bebauungsplan, textliche Festsetzung 1.2.1: § 19 Grundflächenzahl BauNVO -> "Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 ... " --> Hier **0,35 + (50%) = 0,525**
geplant + vorhanden : **0,525**

Fazit: Die maximal zulässige GRZ II wird eingehalten!

dargestellt in : 11.2 - RLP - Nachweis GRZ - zeichnerisch



Bauherrschaft
06-02-2026

Planverfasser



Narzissenweg 9	
Grundstück	: 815,60 m²
Gebäude	: 287,00 m²
Zufahrten+Stpl.	: 141,83 m²
Grünflächen 1-6	: 350,21 m²

Projekt: Mehrfamilienhaus mit 8 WE am "Wäldchenloch"		Planverfasser: Architekt ADNAN MUJIC Rheingaustraße 16 55257 Budenheim +49 (0) 171 5151338 info@amarchitekten.com www.amarchitekten.com		 Unterschrift Planverfasser
Bauort: Narzissenweg 9 55257 Budenheim Gemarkung: Budenheim	Flur: 6 Flurstück: 682	Plan: Nachweis GRZ - zeichnerisch		
Maßstab: 1 : 200	Bearbeiter: DM	Ausgabedatum: 06-02-2026		
Plan-Nr.: 11.2 - RLP				

Bauherrschaft: 

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Für Ausführungen gelten die verfügblichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen Vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Bauherrschaft



Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC

Rheingaustraße 16

55257 Budenheim

+49 (0) 171 5151338

+49 (0) 6139 92320

info@amarchitekten.com

www.amarchitekten.com



ARCHITEKTEN

www.amarchitekten.com

Projekt

Mehrfamilienhaus mit 8 WE am "Wäldchenloch"

Narzissenweg 9

55257 Budenheim

Gemarkung: Budenheim

Flur: 6

Flurstück: 682

Datum 06-02-2026

Bezug **Stellplatznachweis**

Ermittlung und Nachweis des Stellplatzbedarfs für das o.g. Bauvorhaben

Grundlage: Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz - Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)

Verkehrsquelle: 1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen

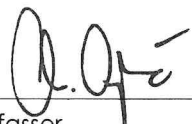
erforderliche PKW-Plätze	:	1-1,5 Stpl. je Wohnung, Hiervon Besucher 10 %
geplant + vorhanden	:	Stellplätze gemittelt = 1,25 Stpl. 8 Wohneinheiten = 8 x 1,25 Stpl. = 10 Stpl. davon Besucher (10%) = 10 Stpl. x 0,1 = 1 Stpl. Gesamt = 10 Stpl. + 1 Stpl. = 11 Stpl.

dargestellt in : Anlage (Grundriss UG)

Fazit: Die erforderlichen Stellplätze für das Bauvorhaben, werden auf dem Grundstück nachgewiesen.



Bauherrschaft
06-02-2026


Planverfasser



ARCHITEKTEN

Spielplatznachweis (Wohnbauvorhaben mit 8 Wohneinheiten)

Bauvorhaben:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (mit Aufzugsanlage)
Ort:	Narzissenweg 9, 55257 Budenheim
	Bebauungsplan: „Am Wäldchenloch“ inkl. 2. Änderung
	Bebauungsplan Siebenmorgengebiet
Verfahren:	Freistellungsverfahren, da alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden.
Zweck:	Nachweis der Spielplatzversorgung / Erfüllung der Anforderungen an Kinderspielflächen durch öffentlichen Spielplatz in unmittelbarer Nähe.

1. Ausgangslage

Für das geplante Wohnbauvorhaben mit 8 Wohneinheiten wird die erforderliche Spielmöglichkeit für Kinder durch einen öffentlichen Spielplatz im Nahbereich nachgewiesen.

2. Öffentlicher Spielplatz (Planung / Bestand)

- In unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks ist ein öffentlicher Spielplatz geplant (bzw. hergestellt gemäß Erschließungs-/Freianlagenplanung des Quartiers).
- Der Spielplatz ist öffentlich zugänglich und dauerhaft nutzbar.
- Die Lage des Spielplatzes ist im Bebauungsplan dargestellt.

3. Abstand / Erreichbarkeit

- Der Spielplatz befindet sich im vorgeschriebenen Abstand zum geplanten Bauvorhaben.
- Die Erreichbarkeit ist fußläufig und verkehrssicher gewährleistet (Zugang über öffentliche Wege/Verkehrsflächen, keine unzulässigen Querungen über Privatgrundstücke).
- Die Wegeführung ist barrierearm/geeignet für Kinderwagen (Oberflächen, Neigungen) im Rahmen der Quartierserschließung.

4. Eignung / Ausstattung (relevante Mindestpunkte)

- Der Spielplatz ist als Kinderspielplatz vorgesehen (Spielgeräte/Spielbereich, Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität).
- Es ist eine ausreichende Einsehbarkeit/soziale Kontrolle aus dem öffentlichen Raum gegeben (Quartierslage).
- Der Spielplatz liegt außerhalb unzumutbarer Immissionsquellen und ist für Kinder grundsätzlich geeignet

5. Ergebnis / Erklärung

Hiermit wird bestätigt, dass die Spielplatzversorgung für das Bauvorhaben durch den in unmittelbarer Nähe geplanten öffentlichen Spielplatz erbracht wird. Der Spielplatz ist in dem vorgeschriebenen Abstand vorhanden und fußläufig sowie sicher erreichbar. Ein zusätzlicher privater Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück ist damit nicht erforderlich.

Ort, Datum:

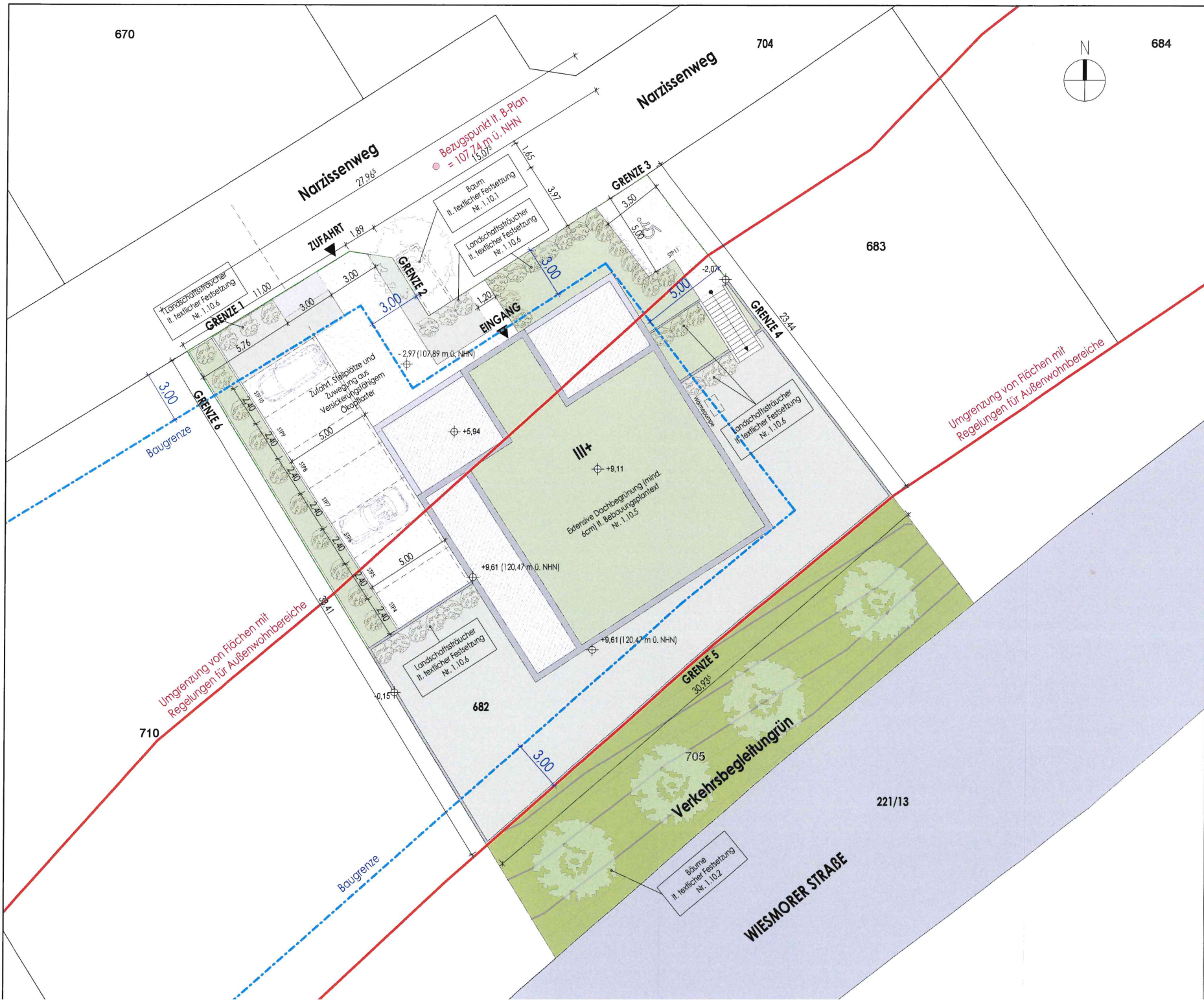
Budenheim, 09-02-2025

Bauherr:

Entwurfsverfasser:

Architekt Adnan Mujkic

Architekt Adnan Mujkic | Architektenkammer RLP
AM Architekten
Rheingastr. 16 | 55257 Budenheim
+49 6139 336 98 50
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com



Projekt Mehrfamilienhaus mit 8 WE am "Wäldchenloch"

Bauort Narzissenweg 9
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim Flur: 6 Flurstück: 682

Plan Freiflächenplan

Maßstab 1 : 200

Plan-Nr. BA-001

Bearbeiter DM

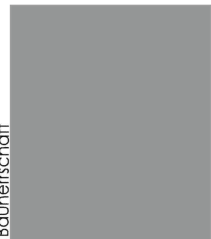
Ausgabedatum 06-02-2026

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 139 92320
info@adnarchitekten.com
www.adnarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Bauherinschaft



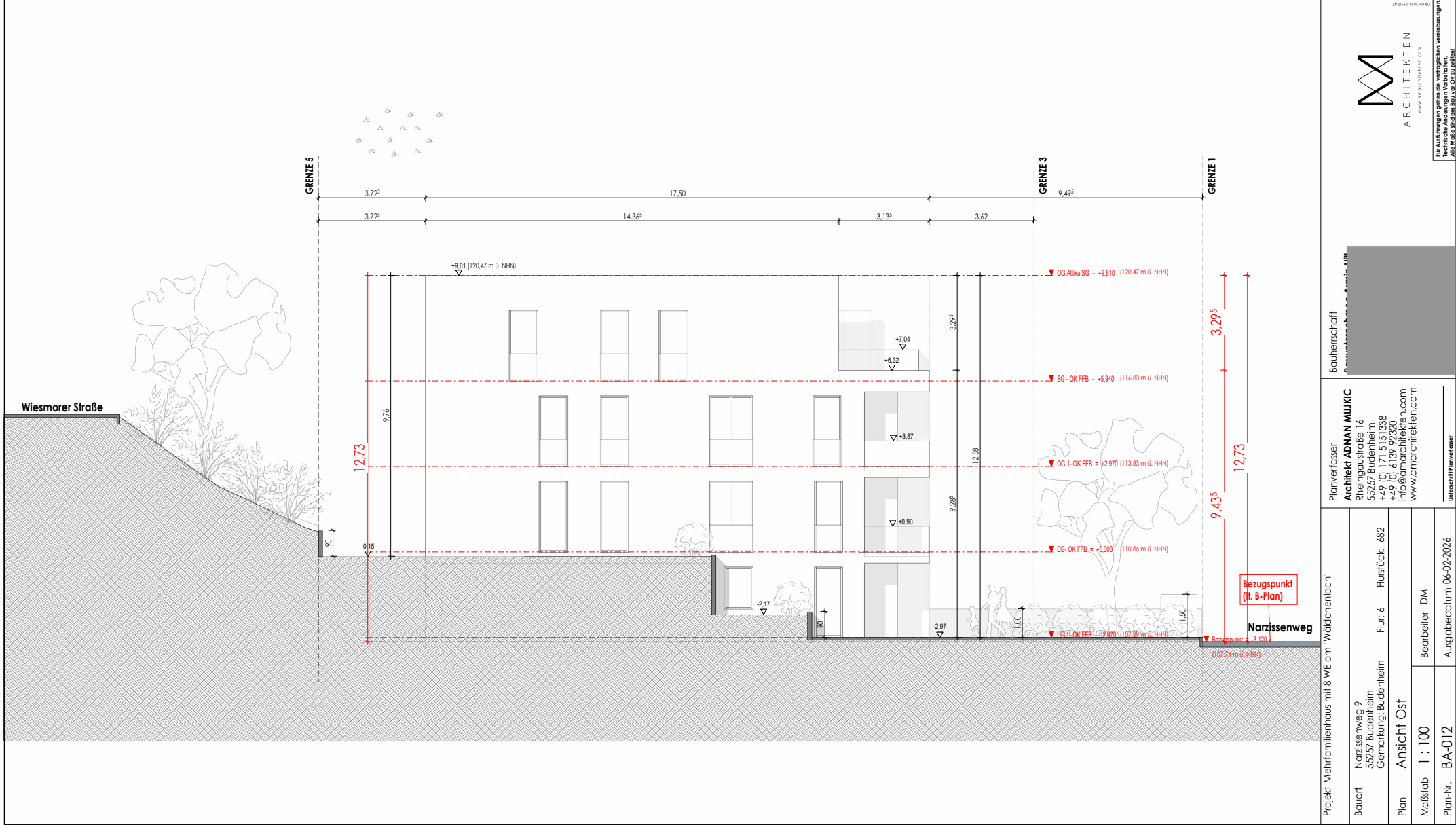
Unterschrift Bauherrin



ARCHITECTEN

www.adnarchitekten.com

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!



Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

Bauherrschaft

Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Badenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unleserlich Planverfasser

Projekt Mehrfamilienhaus mit 8 WE am "Waldchenloch"

Bauort
Narzissenweg 9
55257 Badenheim
Gemarkung: Badenheim
Flur: 6
Flurstück: 682

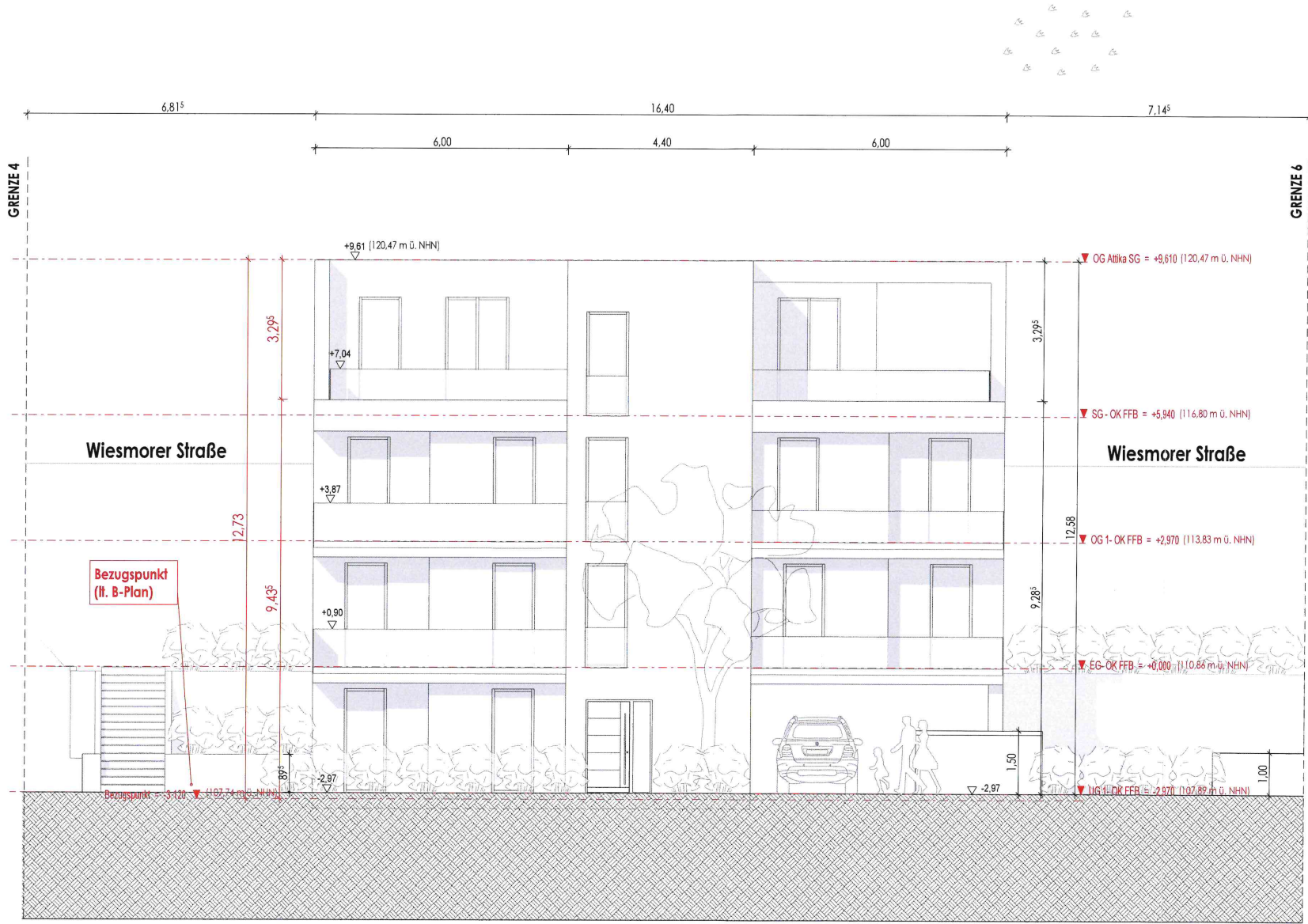
Plan
Ansicht Ost

Maßstab
1 : 100

Plan-Nr.
BA-012

Bearbeiter DM

Ausgabedatum 06-02-2026



Projekt Mehrfamilienhaus mit 8 WE am "Wäldchenloch"

Bauort Narzissenweg 9
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Flur: 6 Flurstück: 682

Plan Ansicht Nord

Maßstab 1 : 100

Bearbeiter DM

Plan-Nr. BA-011

Ausgabedatum 06-02-2026

Bauherrschaft



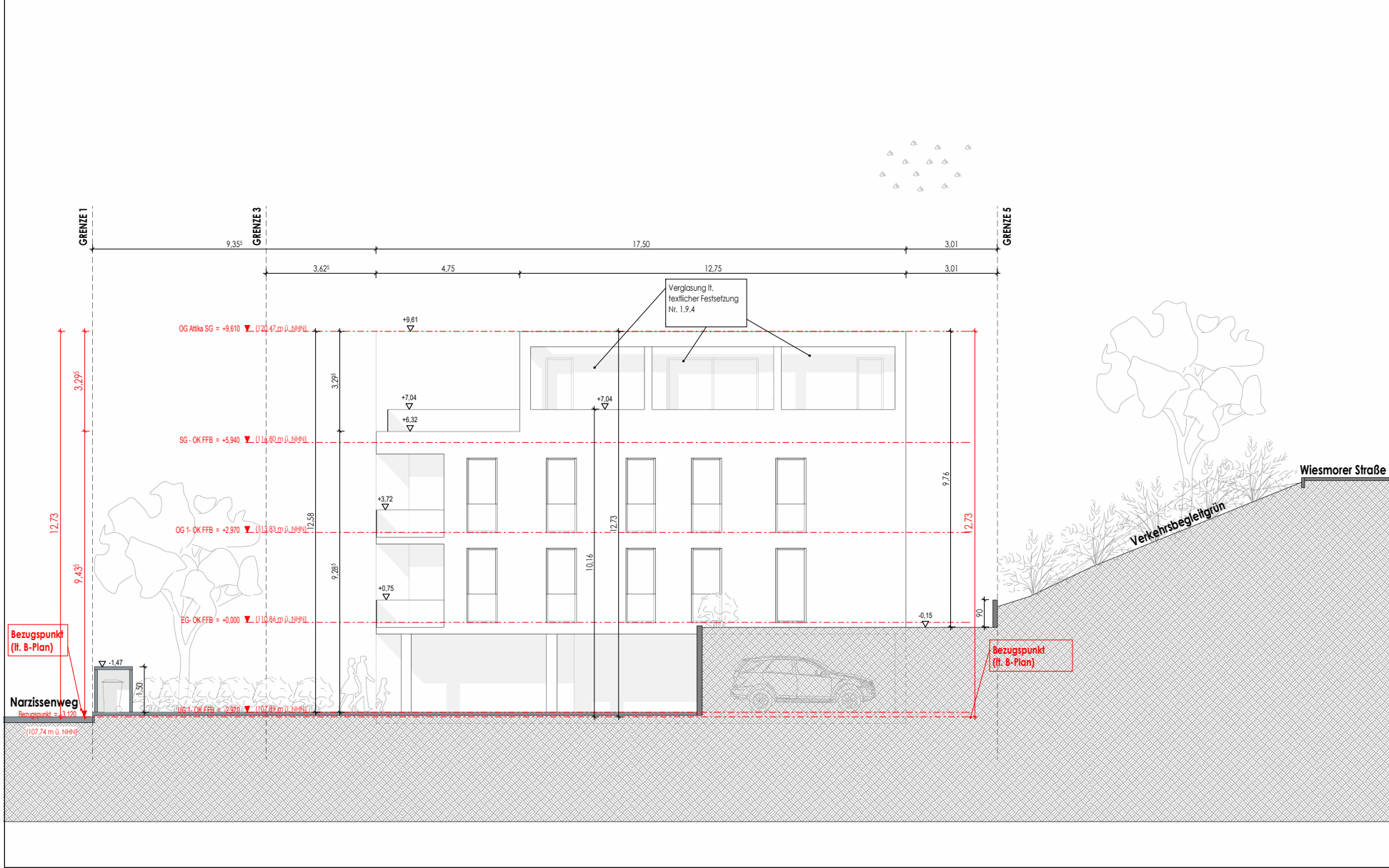
Planverfasser
Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 5151338
+49 (0) 6139 92320
info@amarchitekten.com
www.amarchitekten.com

Unterschrift Planverfasser

Unterschrift Bauherr

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen Vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!



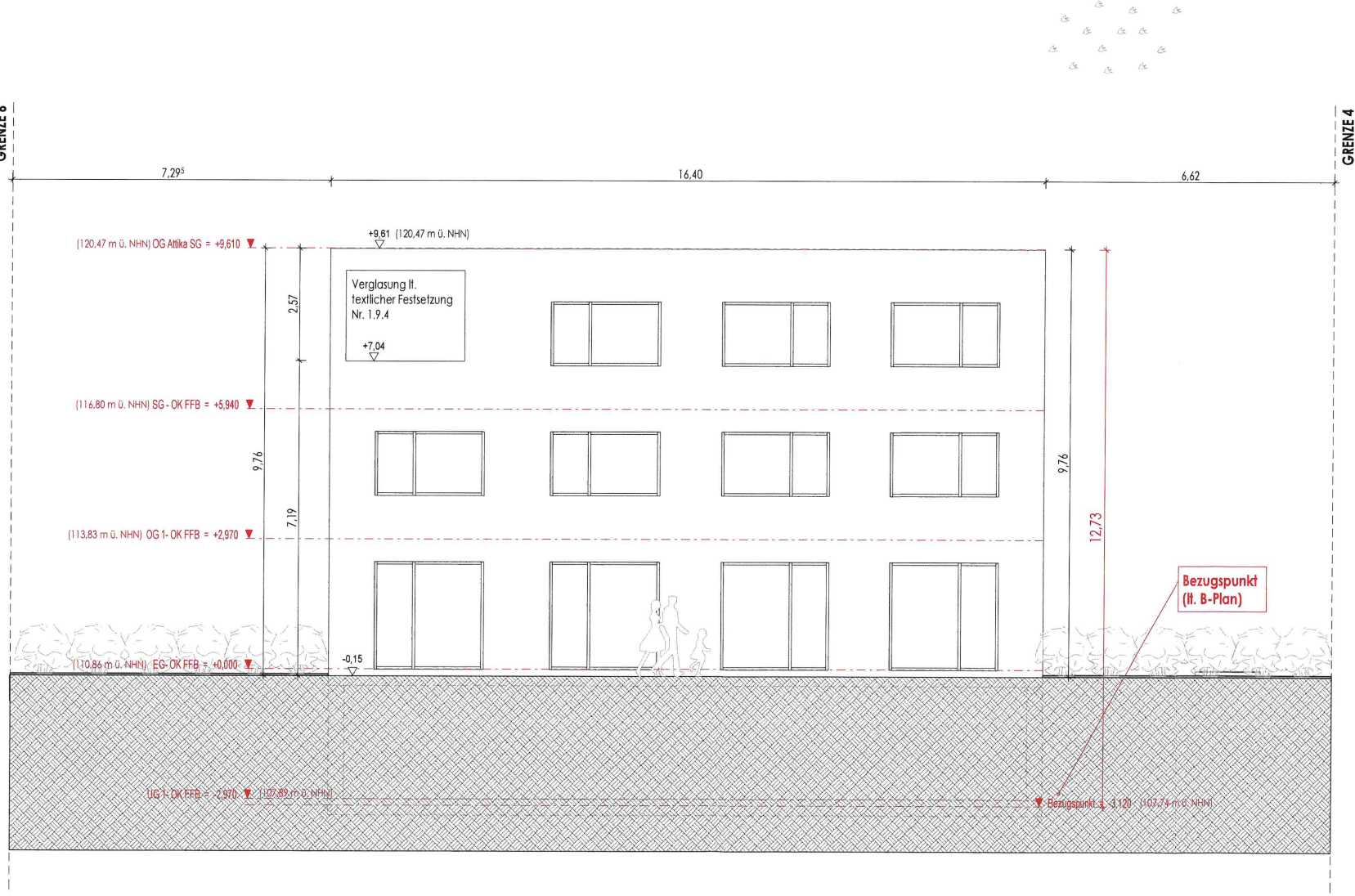
Projekt: Mehrfamilienhaus mit 8 WE am "Waldchenloch"		Planverfasser: Architekt ADNAN MUJIC Rheingaustraße 16 55257 Badenheim +49 (0) 171 5151338 +49 (0) 6139 92320 info@amarchitekten.com www.amarchitekten.com		Bauphase: 	
Bauort: Narzissenweg 9 55257 Badenheim Gemarkung: Badenheim	Flurstück: 682	Plan: Ansicht West		Bauphase: 	
Maßstab: 1 : 100		Bearbeiter: DM		Bauphase: 	
Plan-Nr.: BA-014		Ausgabedatum: 06-02-2026		Bauphase: 	

Logo:

ARCHITEKTEN
www.amarchitekten.com

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

GRENZE 6



Projekt Mehrfamilienhaus mit 8 WE am "Waldchenloch"

Bauort Narzissenweg 9
55257 Budenheim
Gemarkung: Budenheim

Flurstück: 682

Flur: 6

Plan Ansicht Süd

Maßstab 1 : 100

Plan-Nr. BA-013

Bearbeiter DM

Ausgabedatum 06-02-2026

Planverfasser

Architekt ADNAN MUJIC
Rheingaustraße 16
55257 Budenheim
+49 (0) 171 51 51 338
+49 (0) 6139 92320
info@anarchitekten.com
www.anarchitekten.com

Unleserbild Planverfasser

Bauherrschaft



ARCHITECTEN

www.anarchitekten.com

55-4521 9302 23-60

Für Ausführungen gelten die vertraglichen Vereinbarungen.
Technische Änderungen Vorbehalten.
Alle Maße sind am Bau vor Ort zu prüfen!

GEMEINDEVERWALTUNG BUDENHEIM

Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
-Ausschuss vom	
Anlage	zur Niederschrift
GR vom	

Fachbereich : 3
Bearbeiter : Herr Ritzert
Aktenzeichen : 611-30

Datum : 02.03.2026

Drucksachen-Nr. : 024/1-2026

Betr.: Nachtrag zum Bauantrag zum 2. Bauabschnitt Logistikzentrum Budenheim sowie Befreiungsantrag zur Überschreitung der festgesetzten GRZ II, Budenheimer Parkallee 8 (Flur 9, Nr. 514 und 515/2) :

Kenntnisnahme der Eilentscheidung gem. § 48 GemO sowie des aktuellen Stands des Genehmigungsverfahrens

Beratungsfolge:

Gremium: BUA	TOP: 2.3	Sitzungstermin: 09.03.2026	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein
Gremium:	TOP:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis: einstimmig ja: nein: Enth.:	abschließende Entscheidung: ja / nein

Beschlussvorschlag:

Die Versagung des Einvernehmens der Gemeinde per Eilentscheidung gemäß § 48 Gemeindeordnung zum Nachtrag zum Bauantrag zum 2. Bauabschnitt Logistikzentrum Budenheim sowie Befreiungsantrag zur Überschreitung der festgesetzten GRZ II, Budenheimer Parkallee 8, wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Aktueller Stand des Genehmigungsverfahrens

Am 01.08.2025 hat der Antragsteller den Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt seines Logistikzentrums eingereicht. In seiner Sitzung am 29.09.2025 hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen, das Einvernehmen insgesamt nicht zu erteilen.

Dabei wurden jedoch zu drei der beantragten Befreiungen das Einvernehmen erteilt:

- Befreiung zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im hinteren Grundstücksbereich
- Befreiung zur Unterschreitung der festgesetzten Baulinie
- Befreiung zur Überschreitung der durch die offene Bauweise festgesetzten maximalen Gebäudelänge

Das Einvernehmen zur Befreiung von der festgesetzten Gesamtbreite der Grundstückszufahrt wurde hingegen nicht erteilt. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass in den Bauunterlagen Angaben zu folgenden Festsetzungen fehlten bzw. unzureichend waren:

- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) II: Eine Befreiung wäre grundsätzlich zustimmungsfähig.
- Versiegelung des Vorgartenbereichs: Eine Befreiung wäre nicht zustimmungsfähig.
- Anzahl der Alleenbäume: Eine Versetzung eines Baumes wäre zustimmungsfähig, eine Entfernung hingegen nicht.
- Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage auf dem Dach: Eine Befreiung wäre nicht zustimmungsfähig.
- Abschirmung der Lagerplätze: Angaben fehlten.

Mit Schreiben vom 31.10.2025 stellte die Kreisverwaltung eine entsprechende Nachforderung an den Bauherrn. Am 26.11.2025 reichte der Bauherr einen Nachtrag zum Bauantrag ein, unter anderem mit einem Befreiungsantrag zur Überschreitung der GRZ II sowie einem Freiflächengestaltungsplan. Der Befreiungsantrag zur Überschreitung der Zufahrtsbreite wurde zurückgenommen.

Der vorliegende Nachtrag zum Bauantrag ist am 26.11.2025 bei der Gemeindeverwaltung eingegangen. Bedauerlicherweise ist dieser Nachtrag dem Bauamt aus dem Blick geraten, sodass keine Beschlussvorlage für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.01.2026 vorbereitet wurde. Infolgedessen konnte die am 26.01.2026 ablaufende Frist nicht eingehalten werden. Hierfür bittet das Bauamt um Entschuldigung. Die Kreisverwaltung sowie der Entwurfsverfasser wurden vor dem Fristablauf entsprechend informiert.

Angesichts des bereits eingetretenen Fristablaufs war eine Zurückstellung der Entscheidung bis zur nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.03.2026 nicht möglich. Die Entscheidung über den Bauantrag ist daher durch den Bürgermeister im Benehmen mit den Beigeordneten am 02.02.2026 erfolgt. Am gleichen Tag wurde der Kreisverwaltung die Versagung des Einvernehmens zugeschickt.

Nach einem kurzen Telefonat mit dem Entwurfsverfassers hat dieser bereits am 28.01.2026 einen geänderten Nachtrag eingereicht, der aktuell bei der Kreisverwaltung liegt. Die Gemeinde soll demnächst dazu um Einvernehmen gebeten werden.

Planungsrechtliche Einordnung des vorliegenden Nachtrags zum Bauantrag

Die überarbeiteten Unterlagen belegen, dass nunmehr zwei der oben genannten Festsetzungen eingehalten werden:

- Dachbegrünung oder Photovoltaikanlage auf dem Dach:
Das Dach soll vollständig mit Photovoltaikanlagen belegt werden.
- Anzahl der Alleenbäume:
Der Baumstandort wird an eine andere Stelle verlegt.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist weiterhin unklar, ob der festgesetzten Abschirmung der Lagerplätze entsprochen wird. Dem Freiflächengestaltungsplan zufolge scheint zwischen der „Zufahrtsrampe Tor 7“ und dem „Grünstreifen NW“ eine Mauer vorgesehen zu sein. Eine eindeutige und verbindliche Angabe hierzu fehlt jedoch.

Die Angaben zur Einhaltung der maximal zulässigen Zufahrtsbreite sind zudem widersprüchlich. In den Unterlagen wird eine Zufahrtsbreite von 10 m angegeben, was nach dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig wäre. Im Freiflächengestaltungsplan ist jedoch ein insgesamt 11,775 m breiter versiegelter Bereich zur Straße hin dargestellt, bezeichnet als „Zufahrt Ladehof Tor 5“, „Zufahrtsrampe Tor 6“ und „Zufahrtsrampe Tor 7“. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Zufahrtsbreite von 11,775 m hergestellt werden soll.

Damit widerspricht die Planung zwei Festsetzungen des Bebauungsplans: zum einen der Festsetzung zur zulässigen Zufahrtsbreite, zum anderen der Festsetzung B. 4, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (5 m Vorgartenstreifen) an der Haupteerschließungsstraße – außerhalb der zulässigen Ein- und Ausfahrten sowie Zugänge – als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Arbeits- und Lagerflächen, Nebenanlagen sowie Einfriedungen sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig. Ohne Erteilung einer Befreiung ist die dargestellte Zufahrtsbreite daher nicht genehmigungsfähig.

Eine Befreiung könnte grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, da die Liegenschaft Hechtenkaute 1 mit ihrer Zufahrt an der Budenheimer Parkallee als Präzedenzfall herangezogen werden kann. Mit der Baugenehmigung 21/611-21/0004/12-B-200 vom 24.01.2013 wurde dort eine Befreiung von der festgesetzten Gesamtbreite für Zu- und Abfahrten erteilt.

Die beantragte Befreiung von der festgesetzten GRZ II beruht auf einer Berechnung, die möglicherweise fehlerhaft ist. Angegeben ist eine GR II von 3.870,53 m². Die zulässige GR II beträgt bei einer GRZ II von 0,8 und einer Grundstücksfläche von 4.638 m² insgesamt 3.710,40 m² und wird somit um 160,13 m² überschritten. Diese Überschreitung entspricht 3,45 % der gesamten Grundstücksfläche. In der Berechnung nicht berücksichtigt wurde jedoch die in den Grundrissen und Ansichten dargestellte Außentreppe („Treppe 3“) über dem Bereich „Grün Süd“. Dadurch erhöht sich die GR II nochmals um ca. 20 m².

Im Beschluss vom 29.09.2025 hat der Bau- und Umweltausschuss eine Befreiung von der festgesetzten GRZ II grundsätzlich in Aussicht gestellt. Eine solche Befreiung würde auf § 19 Abs. 4 BauNVO beruhen. Danach können Überschreitungen der GRZ II in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Soweit der Bebauungsplan – wie hier – keine abweichenden Festsetzungen trifft, kann im Einzelfall von der Einhaltung der GRZ II abgesehen werden, wenn deren Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist jedoch eine nachvollziehbare und prüffähige Berechnung der GRZ II, die derzeit nicht vorliegt.

Insgesamt kann das geplante Vorhaben angesichts der vorliegenden Unterlagen bauplanungsrechtlich nicht befürwortet werden.

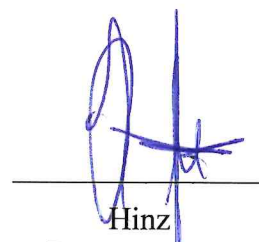
Anlage

Liegenschaftskarte, Antrag auf Abweichung, Ausnutzungsnachweis, Freiflächengestaltungsplan, Grundrisse und Ansichten aus dem Bauantrag vom 01.08.2025

Stellungnahme der Kämmerei: ~~erforderlich~~ / nicht erforderlich



Ritzert
(Stellv. Fachbereichsleiter)



Hinz
(Bürgermeister)

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

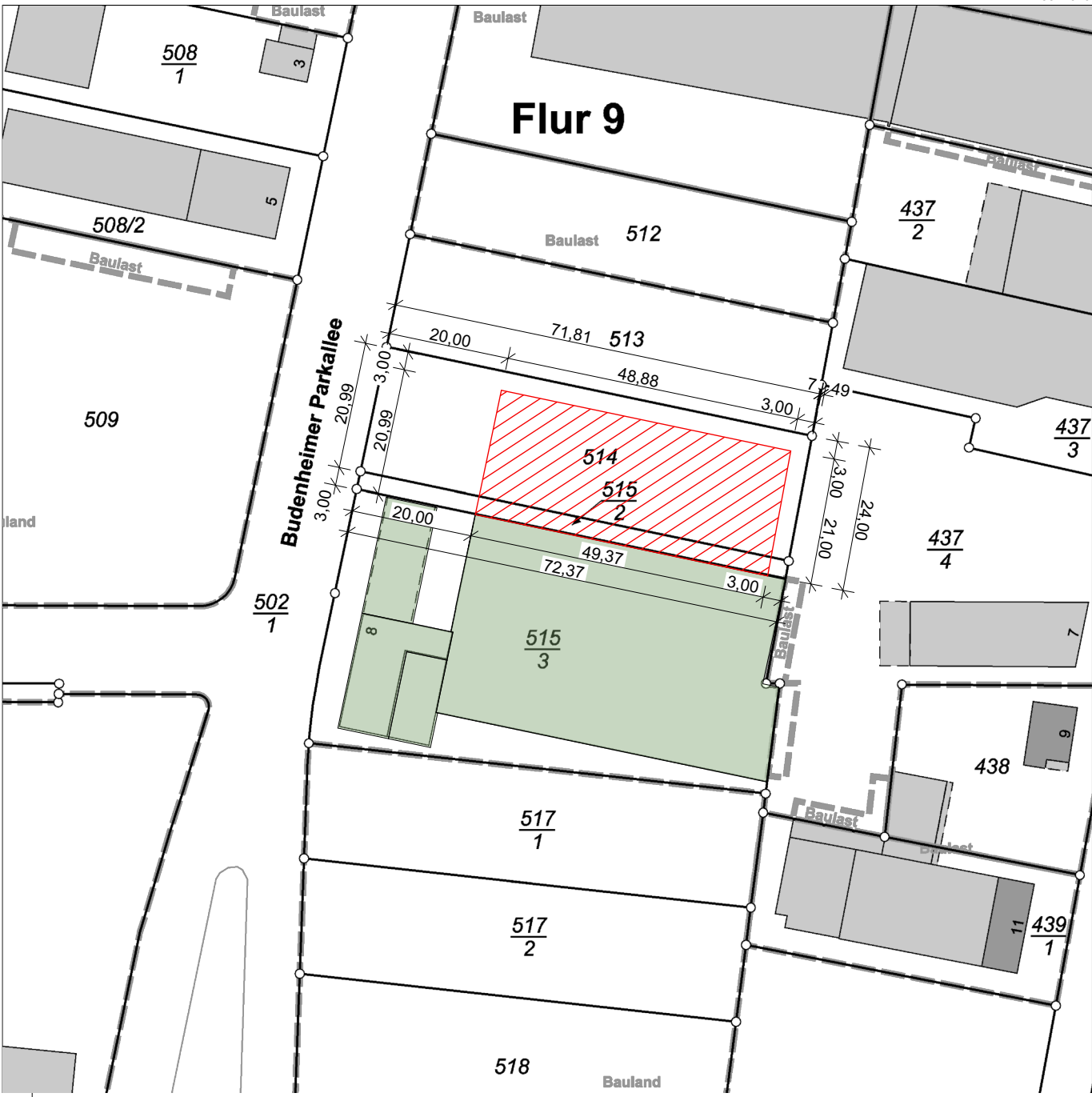
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEINHESSEN-NAHE

Hergestellt am 18.12.2023

Flurstück: 515/3
Flur: 9
Gemarkung: Budenheim (3596)

Gemeinde: Budenheim
Landkreis: Mainz-Bingen

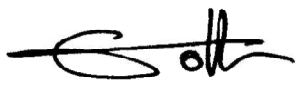
Ostdeutsche Straße 28
55232 Alzey



[Handwritten signature]



BAUVORHABEN: 2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim Budenheimer Parkallee 8 55257 Budenheim	AUFTRAGGEBER: 	PLANUNG: Architekturbüro Gotttron Emmerich-Josef-Str. 7 55116 Mainz T: 06131-969770 F: 06131-969771 E: architekt@gotttron.de	BAUANTRAG.BA.01 Lageplan AB-22 Lageplan 2.BA Datum: 01.08.2025 Maßstab: 1:1000
---	---	---	--

Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen ☒ Beiblatt zum Bauantrag bez. § 69 Abs. 1 LBauO/ § 31 Abs. 2 BauGB ☐ Gesonderter Antrag nach § 69 Abs. 2 LBauO		Aktenzeichen Bauaufsichtsbehörde
Bauherrin/ Bauherr (Name, Vorname, Anschrift, Telefon) 		Eingangsvermerk Bauaufsichtsbehörde
Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon) Architekt Peter Gottron Emmerich-Josef-Str. 7, 55116 Mainz, T 06131-969770, F 06131-969771 architekt@gottron.de		
Grundstück	Gemeinde/Straße/Haus-Nr:	55257 Budenheim, Budenheimer Parkallee 8
	Gemarkung/Flur/Flurstück:	Budenheim, Flur 9, Flurstücke 514 & 515/2
Von folgenden baurechtlichen Vorschriften bzw. Festsetzungen soll abgewichen werden: ☐ Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften: ☒ Festsetzungen des Bebauungsplans/der sonstigen Satzung nach Bauplanungsrecht: (Vorschrift/Paragraph/Absatz) Grundfläche GRZ II (Lfd.-Nr. Festsetzung) Die jeweilige Festsetzung bzw. Bestimmung (z.B. der Landesbauordnung, der Technischen Baubestimmung oder der örtlichen Bauvorschrift), von der abgewichen werden soll, ist anzugeben; jede Abweichung ist zu begründen; bei Abweichungen von technischen Anforderungen ist auch darzulegen, dass dem Zweck der Anforderung auf andere Weise entsprochen wird (ggf. gesonderte Blätter und Gutachten beifügen). Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen bei Vorhaben, die nach § 62 oder § 67 LBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sind nach § 69 Abs. 2 LBauO schriftlich zu beantragen; Entsprechendes gilt bei Abweichungen von Anforderungen nach Bauordnungsrecht für Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO. Begründung: zulässig: gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ II maximal 0,80 betragen; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden geplant: GRZ II mit 0,83; also eine Überschreitung um 0,03 oder 3% Begründung: In der Plan-Überarbeitung „BA.13 Freiflächengestaltungsplan“ vom 19.11.25 wurden die Grünflächen auf Kosten der versiegelten Zufahrts- und Rangierflächen vergrößert. Eine darüber hinaus gehende Verkleinerung der Zufahrts- und Rangierflächen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen – ein funktionaler Betrieb wäre nicht mehr möglich. Grundzüge der Planung sind nicht betroffen ebenso werden nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt. FAZIT: Daher wird eine Befreiung gemäß §19 Abs 4 Satz BauNVO beantragt. (vgl. Fickert/Fieseler BauNVO, 12. Auflage 2014 § 19 Rn. 25 & 27)		
Ort, Datum Mainz, 19.11.2025 	Ort, Datum Mainz, 19.11.2025 	
Unterschrift Bauherrin/Bauherr	Unterschrift Entwurfsverfasser/in oder Fachingenieur/in	

Bauvorhaben 2.BA Logistikzentrum für Gottron Hygiene
Lage Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim
Bauherr

1.1 Art des Baugebietes (§ 30 oder § 34 LBauO)		§ 34
1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)		GEe3
2. In der Umgebung überwiegend vorh. bzw. zul. Geschößzahl (§ 20 A2 BauNVO)		
2.1 Hierfür zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 17 A1 S3)	zulässig	0,8
2.2 Hierfür zulässige Geschößflächenzahl GFZ (§ 17 A1 S4)	angenommen	1,6
2.3 Hierfür zulässige Baumassenzahl BMZ (§ 17 A1 S5 od. A3)		-/-
3. Bauweise (§ 9 BauGB)	zulässig	offen
4. Grundstücksfläche insgesamt (Katasterfläche)	514 1.514 515/2 216 515/3 2.908	4.638 m ²
5. Nicht anrechenbare Fläche (§ 19 (3))		0 m ²
6. Anrechenbare Grundstücksfläche		4.638 m²

Grundflächenzahl

7. Bereits bebaute Grundfläche	siehe Anlage 1.BA	2.266,76	=	2.266,76 m ²
8. Neu hinzukommende Grundfläche	siehe Anhang		=	1.031,24 m ²
		zusammen		3.298,00 m²
9. Zulässige Grundfläche: (Wert aus 2.1 x Wert aus 6)		0,8 x 4638 =		3.710,40 m ²
10. Überschreitung		3298 - 3710,4 =		-412,40 m²
		=> neg. Überschreitung =		Unterschreitung
11. Neue Grundflächenzahl		3298 / 4638 =		0,71 89%

FAZIT: zulässige Grundflächenzahl eingehalten**Geschossflächenzahl**

12. Bereits vorhandene Geschoßfläche	siehe Anlage 1.BA	2.475,44	=	2.475,44 m ²
13. Neu hinzukommende Geschoßfläche				
	EG	1.031,24		
	1.OG	83,50		
		1.114,74	=	1.114,74 m ²
		zusammen		3.590,18 m²
14. Zulässige Geschoßfläche: (Wert aus 2.2 x Wert aus 6)		1,6 x 4638 =	=	7.420,80 m ²
15. Überschreitung		3590,18 - 7420,8 =		-3.830,62 m²
		=> neg. Überschreitung =		Unterschreitung

Bauvorhaben 2.BA Logistikzentrum für Gottron Hygiene
Lage Budenheimer Parkallee 8, 55257 Budenheim
Bauherr [REDACTED]

16. Neue Geschoßflächenzahl **0,77**

22. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Unterbauungen (BauNVO §19 (4)) **572,53 m²**
 (Berechnung siehe Anlage)

zulässig 50% der zul. Grundfläche aus 9. = 1855,20 m²
 zzgl. bebaute Grundfläche aus Wert 7+ 8 = 3.298,00 m²

zusammen **3.870,53 m²**

23. Verhältnis dieser Flächen zur Grundstücksgröße **0,83**

zulässig bis GRZ 0,80
 mit geringfügiger Überschreitung

ANHANG - BERECHNUNGEN

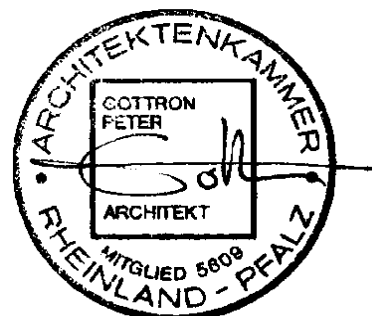
zu 8: Grundfläche:



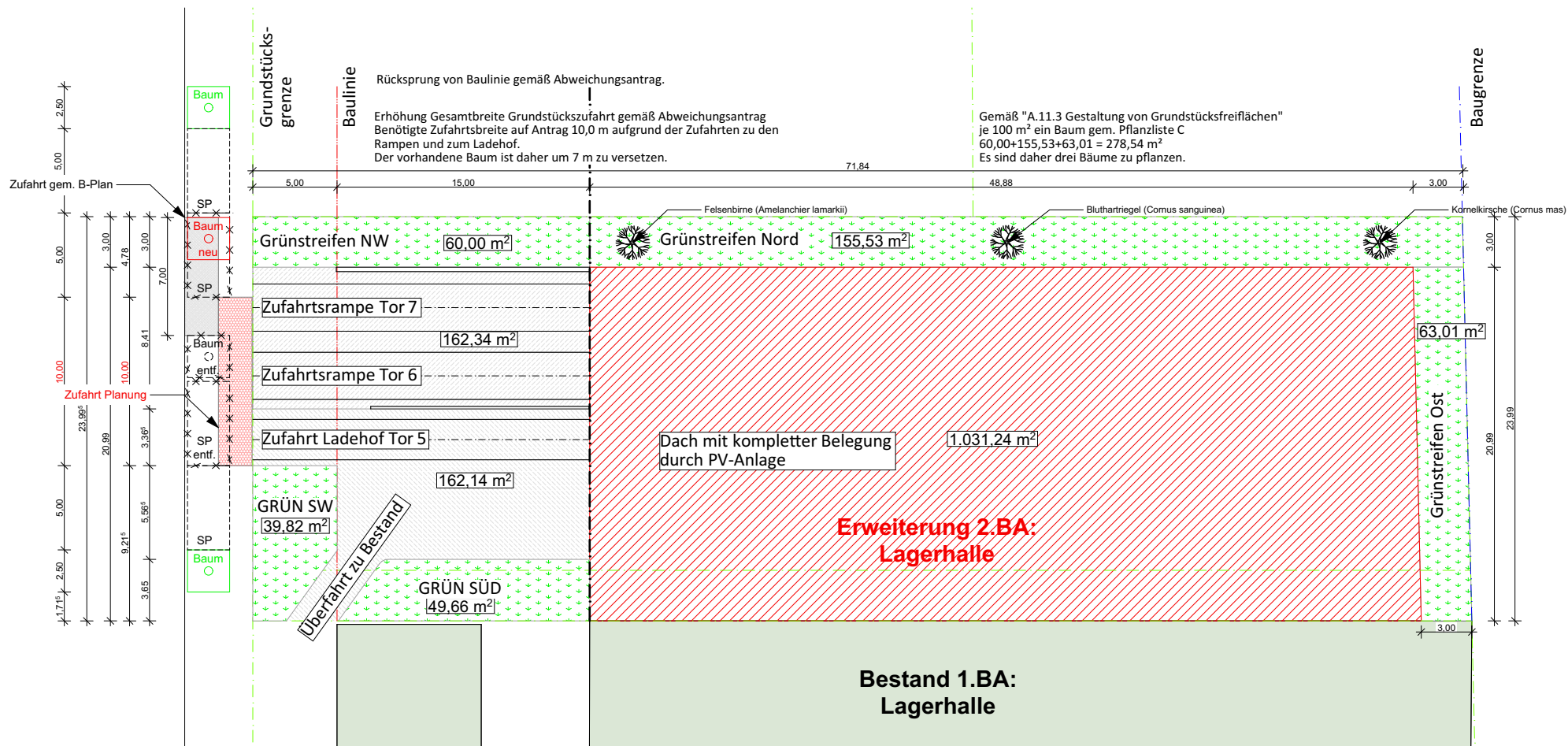
Lagerhalle 1.031,24 m²

zu 22. Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen, Unterbauung

Rampen	162,34 m²
Ladehof	162,14 m²
aus Bestand/1.BA	248,05 m²
zusammen	572,53 m²



Der Planverfasser
 Mainz, den 19.11.2025



BAUVORHABEN:
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER:

PLANUNG:
Architekturbüro Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de

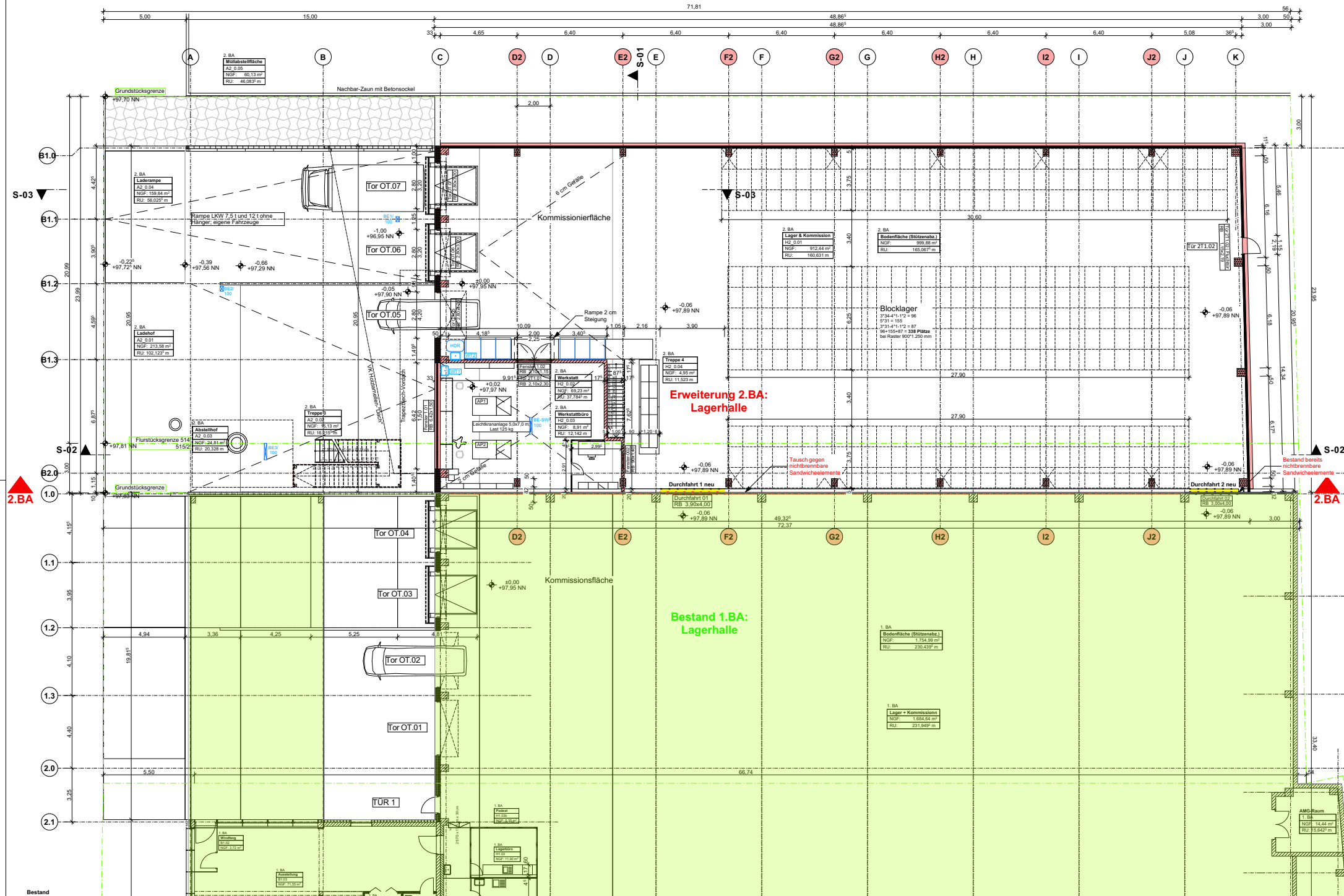


BAUANTRAG.BA.13

Freiflächengestaltungsplan

AB-24 Aussenanlage 2.BA Entwä

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in	Plan-Version
1:250	420*297 A3	19.11.2025	pg	V1



Bestand

BAUVORHABEN:
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55297 Budenheim

AUFTRAGGEBER:

PLANUNG:
Architekturbüro Gottron
Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architektur@gottron.de

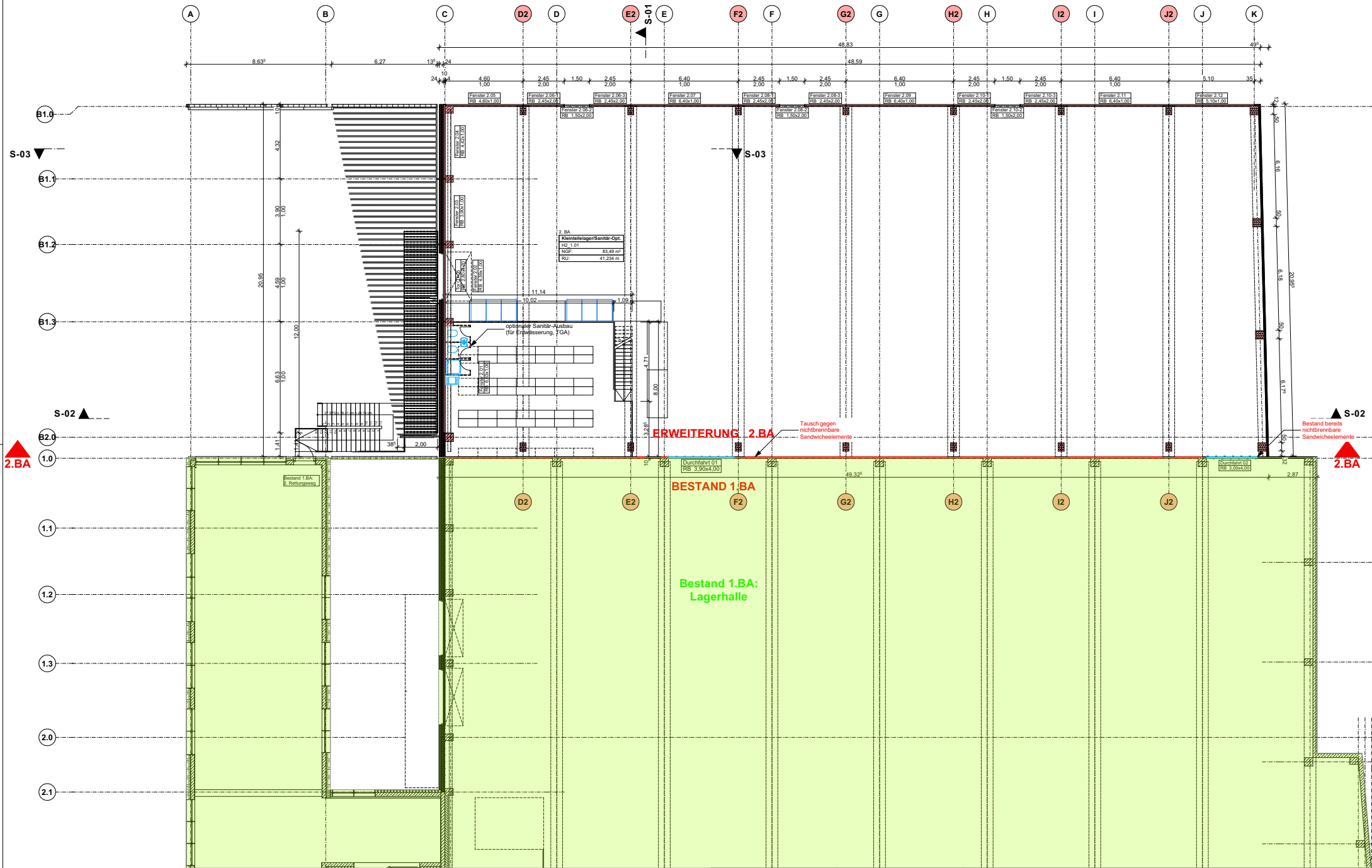


BAUANTRAG

BA.02.Grundriss EG

0.1 EG		Datum		Planensteller/in		Plan-Version	
Maßstab	Blattgröße	01.08.2025		pg		V1	
1:100	B417584 A1						

Datenbank: BPA_Drawing\Bldg\101_2301\EG_V1.dwg
Plot: D:\Bldg\101_2301\EG_V1.dwg



BAUVORHABEN:
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER:

PLANUNG:
Architekturbüro Gottron
Peter Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architektur@gottron.de



BAUANTRAG

BA.03.Grundriss OG

1.11.00		Blattgröße		Datum		Plansteller/in		Plan-Version	
Mallstab	1:100	Blattgröße	B41594 A1	Datum	01.08.2025	Plansteller/in	pg	Plan-Version	V1

Quelltext: BPA_20250801_001_2025-08-01_V1.dwg
Plot: D:\Bau\1_2025\BPA_20250801_001_2025-08-01_V1.dwg



BAUVORHABEN:
2301 - 2.BA Logistikzentrum Budenheim
Budenheimer Parkallee 8
55257 Budenheim

AUFTRAGGEBER:



PLANUNG:
Architekturbüro Gottron
Emmerich-Josef-Str. 7
55116 Mainz
T: 06131-969770
F: 06131-969771
E: architekt@gottron.de



BAUANTRAG.BA.07

Perspektiven

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller:in	Plan-Version
	420*297 A3	01.08.2025	pg	V1